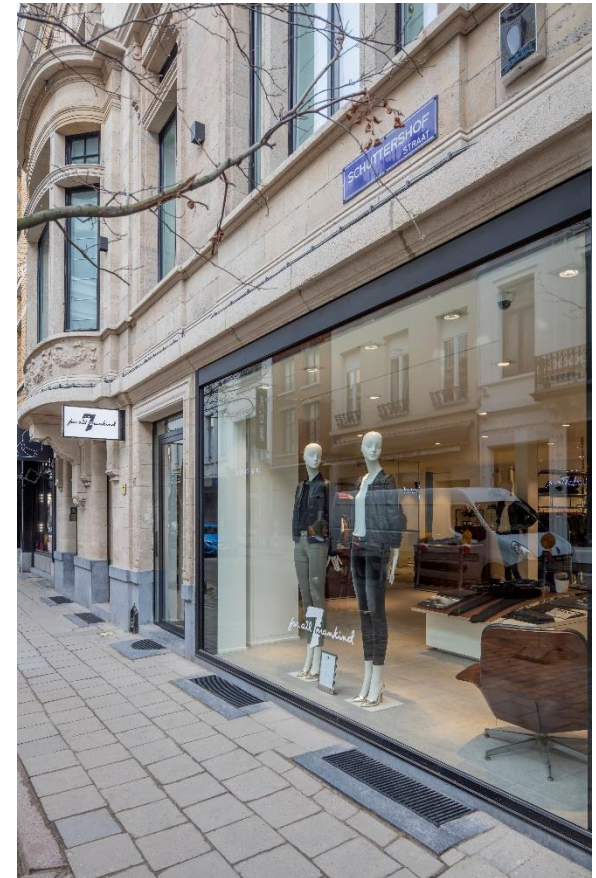


Pers- en analistenmeeting Halfjaarcijfers 2016

Agenda

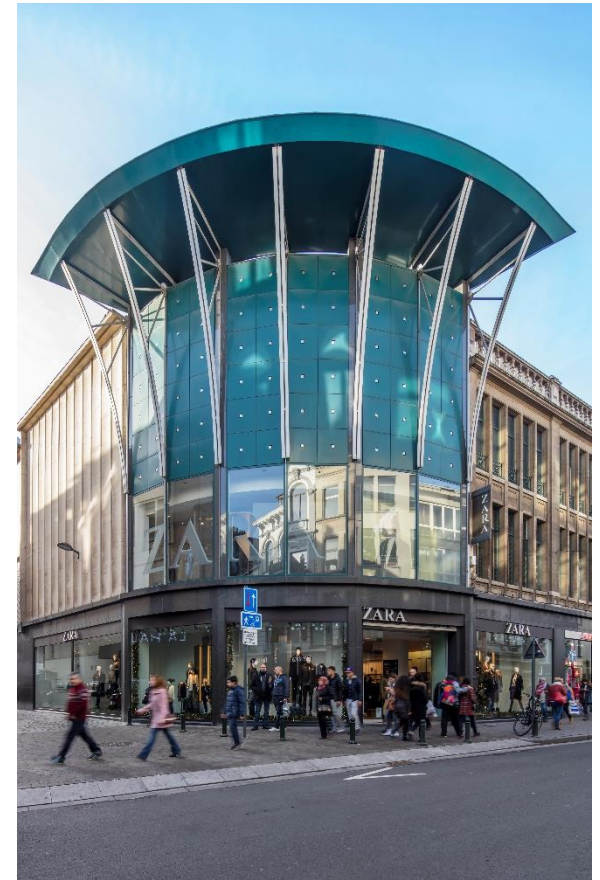
1. Beschrijving van de portefeuille
2. Belangrijke gebeurtenissen van eerste semester 2016
3. Financiële resultaten per 30.06.2016
4. Vastgoedmarkt
5. Vooruitzichten 2016



Schuttershofstraat 55 - Antwerpen

Agenda

1. Beschrijving van de portefeuille
2. Belangrijke gebeurtenissen van eerste semester 2016
3. Financiële resultaten per 30.06.2016
4. Vastgoedmarkt
5. Vooruitzichten 2016



Elsensesteenweg 41 - Brussel

Portefeuille

Winkelvastgoed

- Premium city high street shops: 58%
- High street shops: 17%
- Non-high street shops: 25%

Bezettingsgraad

- 99% op 30.06.2016
- 98% op 31.12.2015

58%

Premium city high street shops



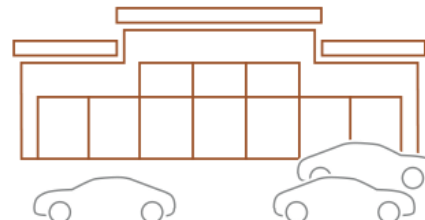
17%

High street shops



25%

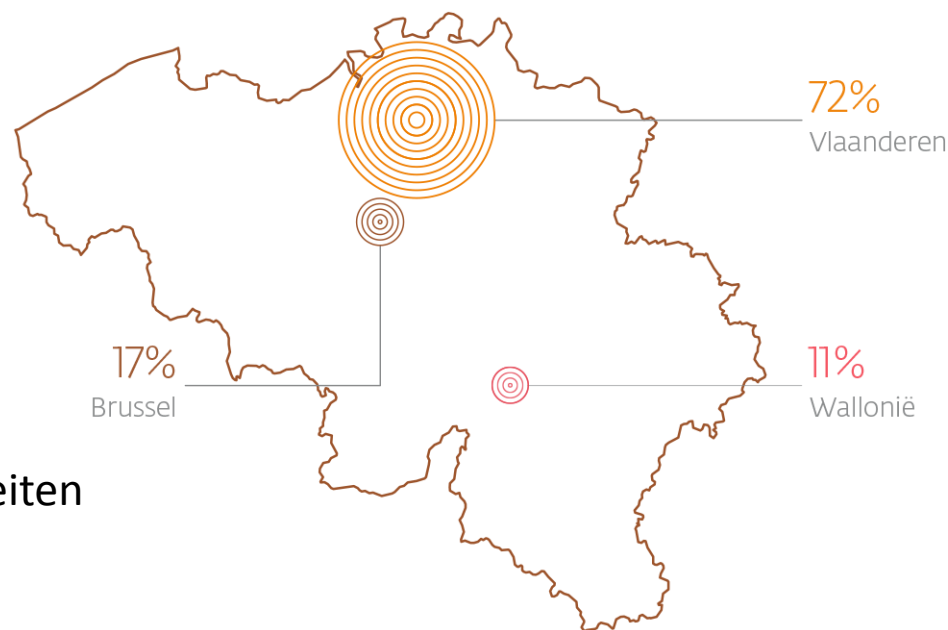
Non-high street shops



Geografische spreiding

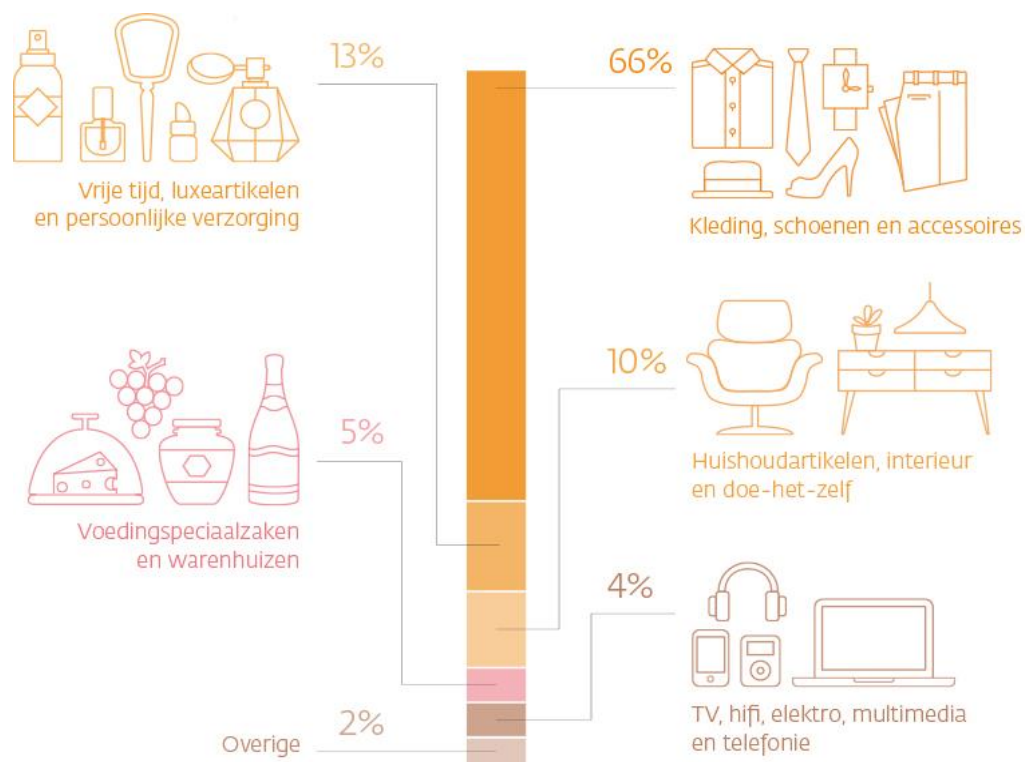
Accent op **premium cities**
(Antwerpen, Brussel, Gent, Brugge)

- Aantrekkelijke winkelsteden
- Positieve demografische groei
- Sterke koopkracht
- Historische binnenstad
- Toeristische aantrekkingskracht
- Aanwezigheid nationale en internationale instellingen en universiteiten



Sectorale spreiding van de huurders

- Niveau van huurders is hoog met **evenwichtige spreiding** over belangrijke sectoren in de detailhandel
- Per 30/06/2016 bedraagt het aandeel van H&M 21,4% van de geconsolideerde activa. FSMA heeft een afwijking op 20% regel toegestaan t.e.m. oktober 2017



Agenda

1. Beschrijving van de portefeuille
2. Belangrijke gebeurtenissen van eerste semester 2016
3. Financiële resultaten per 30.06.2016
4. Vastgoedmarkt
5. Vooruitzichten 2016



Korte Gasthuisstraat 17 - Antwerpen

Belangrijke gebeurtenissen eerste semester 2016

- Focus op premium city high street shop-strategie blijft rode draad in activiteiten
- Herontwikkeling: werkzaamheden Zonnestraat in Gent verlopen volgens planning
- Realisatie van 7 verhuurtransacties die circa 3% van de totale jaarlijkse huurinkomsten vertegenwoordigen met een gemiddelde huurgroei van 9% tot gevolg

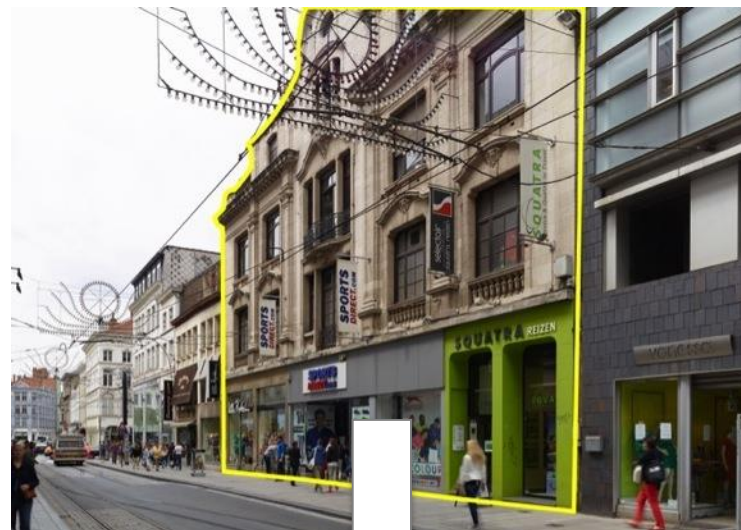


Volderstraat 15 - Gent

Herontwikkeling Gent

Gent, Zonnestraat

- Grondige herontwikkeling en renovatie van 3.000 m²
- Winkelpand opnieuw karaktervolle uitstraling bezorgen en commerciële waarde verhogen
- Interieur in ere herstellen waardoor de art deco glas-in-loodkoepels opnieuw zichtbaar worden
- Investeringsbedrag circa € 2 miljoen
- Augustus 2016: AS Adventure nieuwe huurder



Zonnestraat 6-10 - Gent

Huurhernieuwingen getekend in eerste semester 2016

Locatie	Huurder	Aanvangsdatum	Oppervlakte in m ²	Oude huur in €	Nieuwe huur in €	Wijziging in %
PREMIUM CITY HIGH STREET SHOPS						
Brussel	Tv, hifi, elektro, multimedia en telefonie	1/10/2016	150	232.712	252.500	9%
TOTAAL			150	232.712	252.500	9%
NON-HIGH STREET SHOPS						
Vlaanderen	Kleding, schoenen en accessoires	1/05/2017	550	47.105	52.250	11%
TOTAAL			550	47.105	52.250	11%
TOTAAL HUURHERNIEUWINGEN			700	279.817	304.750	9%

Nieuwe verhuringen getekend in eerste semester 2016

Locatie	Huurder	Aanvangsdatum	Oppervlakte in m ²	Oude huur in €	Nieuwe huur in €	Wijziging in %
PREMIUM CITY HIGH STREET SHOPS			102	67.790	70.000	3%
HIGH STREET SHOPS			24	11.095	7.200	-35%
NON-HIGH STREET SHOPS						
Vlaanderen	Overige	1/01/2016	355	30.288	30.288	8%
Wallonië	Vrije tijd, luxeartikelen en persoonlijke verzorging	15/04/2016	750	70.686	68.000	-4%
Vlaanderen	Kleding, schoenen en accessoires	1/05/2016	999	121.826	155.000	27%
TOTAAL			2.104	222.800	253.288	14%
TOTAAL NIEUWE HUURDERS			2.230	301.685	330.488	10%
TOTAAL HUURHERNIEUWINGEN EN NIEUWE HUURDERS			2.930	581.502	635.238	9%

Agenda

1. Beschrijving van de portefeuille
2. Belangrijke gebeurtenissen van eerste semester 2016
3. Financiële resultaten per 30.06.2016
4. Vastgoedmarkt
5. Vooruitzichten 2016



Meir 99 - Antwerpen

A. Evolutie van de portefeuille

	30.06.2016	31.12.2015
Reële waarde vastgoedbeleggingen (€ 000)	349.227	346.674
Lopende huren (€ 000)	18.934	19.266
Rendement (%)	5,4%	5,6%
Lopende huren, incl. geschatte huurwaarde op leegstand (€ 000)	19.186	19.598
Rendement bij volledige verhuring (%)	5,5%	5,7%
Bezettingsgraad (%) exclusief panden in renovatie	99%	98%
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	90.335	90.220

B. Geconsolideerde winst-en-verliesrekening 30.06.2016

<u>In € 000</u>	30.06.2016	30.06.2015
Huurinkomsten	9.076	9.856
Met verhuur verbonden kosten	-63	-67
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	23	20
Vastgoedresultaat	9.036	9.809
Vastgoedkosten	-886	-1.040
Algemene kosten en andere operationele kosten en opbrengsten	-652	-523
Operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille	7.498	8.246
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	0	150
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	2.001	4.324
Ander portefeuilleresultaat	10	-108
Operationeel resultaat	9.508	12.612

B. Geconsolideerde winst-en-verliesrekening 30.06.2016 vervolg

<u>In € 000</u>	30.06.2016	30.06.2015
Operationeel resultaat	9.508	12.612
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde - IAS 39)	-1.476	-1.930
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	-225	369
Belastingen	-22	-145
Nettoresultaat	7.785	10.906
<i><u>Toelichting:</u></i>		
Operationeel uitkeerbaar resultaat	5.978	6.144
Portefeuilleresultaat	2.011	4.366
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en andere niet-uitkeerbare elementen	-204	396

C. Geconsolideerde balans

<u>ACTIVA in € 000</u>	30.06.2016	31.12.2015
Vaste activa	349.725	347.196
Immateriële vaste activa	0	1
Vastgoedbeleggingen	349.227	346.674
Andere materiële vaste activa	496	519
Handelsvorderingen en andere vaste activa	2	2
Vlottende activa	2.596	1.082
Handelsvorderingen	150	151
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	106	106
Kas en kasequivalenten	381	272
Overlopende rekeningen	1.959	553
TOTAAL ACTIVA	352.321	348.278

C. Geconsolideerde balans - vervolg

<u>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in € 000</u>	30.06.2016	31.12.2015
Eigen vermogen	239.533	244.495
Langlopende verplichtingen	64.833	69.775
Langlopende financiële schulden	60.000	65.200
Andere langlopende financiële verplichtingen	4.374	4.149
Andere langlopende verplichtingen	115	131
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	344	295
Kortlopende verplichtingen	47.955	34.008
Voorzieningen	278	278
Kortlopende financiële schulden	43.350	30.280
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	2.001	2.038
Andere kortlopende verplichtingen	591	630
Overlopende rekeningen	1.735	782
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	352.321	348.278

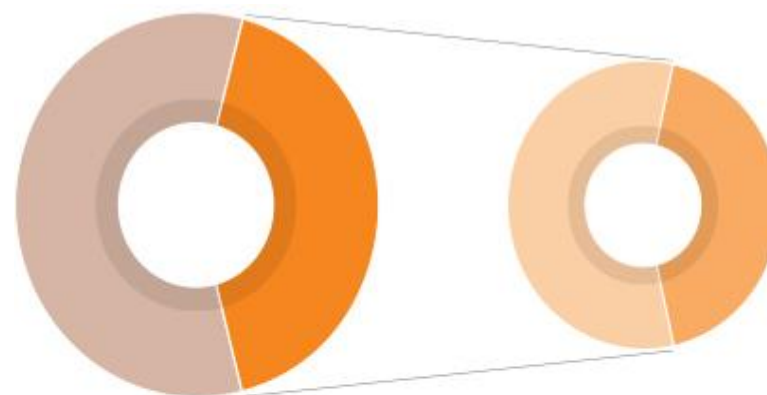
D. Gevens per aandeel

	30.06.2016	30.06.2015
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Operationeel uitkeerbaar resultaat (€)	1,18	1,21
Nettowaarde (reële waarde) (€)	47,17	47,28
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	48,87	49,03
Nettoactiefwaarde EPRA (€)	48,09	48,06
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	52,50	54,99
Premie t.o.v. de reële nettowaarde (%)	11%	16%

Financiële structuur

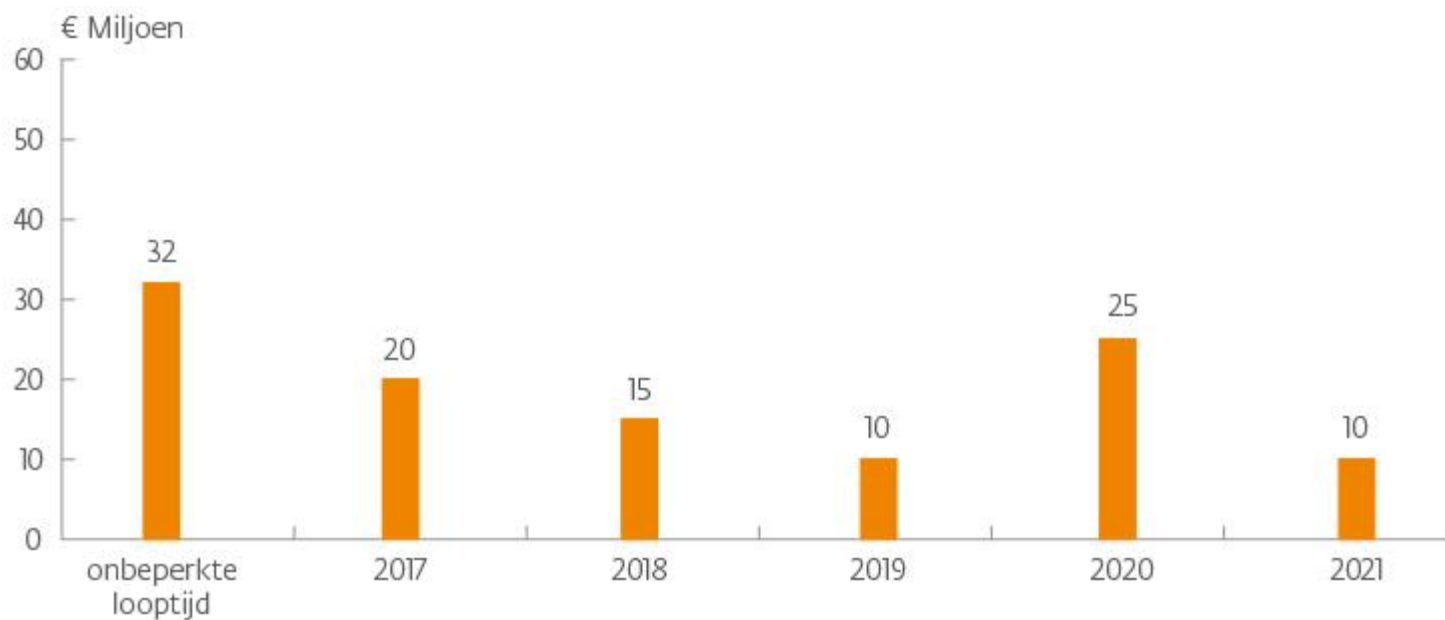
- Gezonde financiële structuur
- Opgenomen financiële schulden: € 103 miljoen
- 53% langetermijnfinancieringen met gemiddelde resterende looptijd van 3,3 jaar
- 47% kortetermijnfinancieringen waarvan
 - ✓ 29% met onbeperkte looptijd (€ 32 miljoen)
 - ✓ 18% krediet met vervaldag 1^e helft 2017 (€ 20 miljoen)

Verhouding langetermijn- en kortetermijnfinancieringen:



Financiële structuur

Vervaldagenkalender kredietlijnen:



Financiële structuur

- Spreiding kredieten over 4 Europese financiële instellingen
- € 9 miljoen niet-opgenomen beschikbare kredietlijnen
- 80% kredietlijnen met vaste rentevoet, 20% met variabele rentevoet (voor de opgenomen kredieten is dit respectievelijk 87% en 13%)
- Vaste rentevoeten gefixeerd voor gemiddelde periode van 2,8 jaar
- Gemiddelde rentevoet voor het eerste semester 2016: 3,1% incl bankmarges (3,5% voor het eerste semester van 2015)
- Waarde financiële derivaten: € 4,4 miljoen negatief
- Beperkte schuldgraad van 30% (28% op 31 december 2015)
- Geen wijzigingen in de bestaande gecontracteerde convenanten

Agenda

1. Beschrijving van de portefeuille
2. Belangrijke gebeurtenissen van eerste semester 2016
3. Financiële resultaten per 30.06.2016
4. Vastgoedmarkt
5. Vooruitzichten 2016



Steenstraat 38 - Brugge

De markt: algemeen

Belgische economie

- Lijdt onder de terroristische aanslagen tijdens het eerste semester 2016
 - ✓ Deuk in het consumentenvertrouwen
 - ✓ Dalende omzet bij de retailers
- Retailers verwachten dit jaar nog volledig herstel
- Nationale bank voorspelt dat het reële beschikbare inkomen dit jaar met 1,4% zal stijgen

Huurmarkt

- Premium cities lijden niet onder het winkelaanbod van periferie omdat zij een aanvullende waarde hebben: beleving
- België in trek bij internationale nieuwkomers, ze verkiezen premium cities voor opening van hun flagship stores:
 - ✓ Essentieel marketingtool voor nieuwkomers
 - ✓ En voor de e-commerce van bestaande ketens

Huurmarkt

- Solitaire baanwinkels en baanwinkelparken lijden onder de komst van nieuwe perifere projecten
- Secundaire steden lijden onder een groeiende leegstand o.m. door het groeiende kwalitatieve winkelaanbod in de onmiddellijke periferie van deze steden
- Huurniveau in beide marktsegmenten dalen hierdoor

Investeringsmarkt

- Investeringsvolume beperkt in de eerste jaarhelft, vnl. door een gebrek aan goede winkelpanden
- Interesse van nationale en buitenlandse investeerders gaat in stijgende lijn, waardoor rendementen in premium cities nog steeds in dalende lijn gaan
- Investeringsvolume zal vermoedelijk groeien in de tweede jaarhelft door verkopen:
 - Médiacité in Luik
 - Toison d'Or in Brussel
 - Dockx in Brussel

Agenda

1. Beschrijving van de portefeuille
2. Belangrijke gebeurtenissen van eerste semester 2016
3. Financiële resultaten per 30.06.2016
4. Vastgoedmarkt
5. Vooruitzichten 2016



Arme Duivelstraat 2 - Antwerpen

Vooruitzichten 2^{de} semester 2016

- Verdere groei in premium segment vooropgesteld: Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge
- Investerings in premium segment niet evident, management team in nauw contact met makelaars en eigenaars zodat interessante investeringsdossiers bestudeerd kunnen worden
- Herontwikkelingen: verdere groei kan gerealiseerd worden door renovatie en opwaardering van panden, bv Gent Zonnestraat
- Desinvesteringen maken geen prioriteit uit van de strategie
- Dividendprognose
 - ✓ € 2,40 en € 2,50 per aandeel
 - ✓ Brutodividendrendement tussen 4,6% à 4,8% op basis van de slotkoers per 30.06.2016 (€ 52,50)

Vragen?